

FOAIE DE CAPĂT pr. 951/2021

- Denumirea proiectului:
**P.U.D.
Construire locuințe colective Ds+P+3
(7 apartamente și 7 parcări)**
- Amplasament:
Municipiul Reșița – UTR 4
- **Beneficiar:**
Rista Emanuel Ioan
- Proiectant de specialitate:
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ Adina BOCICAI
- Faza de proiectare:
PLAN URBANISTIC de DETALIU
- Data elaborării:
August 2021
- Categoria de importanta - **C**

B.I.A. Adina BOCICAI– REȘIȚA

ARH. BOCICAI ADINA.....

BORDEROU GENERAL

➤ PARTE SCRISĂ:

FOAIE DE CAPĂT.....	PAG. 1
BORDEROU GENERAL.....	PAG. 2
MEMORIU DE URBANISM.....	PAG. 3

➤ PARTE DESENATĂ:

PL. NR. 1	Încadrare în zona	sc. 1: 2500
PL. NR. 2.1.	Analiza zonei de încadrare	sc. 1:500
PL. NR.2.1.	Analiza existent: lot și vecini direcți	sc. 1: 250
PL. NR.3	Propuneri Reglementări Urbanistice.	sc. 1: 200
PL. NR. 3.1.	Profil stradal	sc. 1:200
PL. NR.4	Reglementări Edilitare	sc. 1: 250
PL. NR. 5	Tip proprietate. Circulația terenurilor	sc. 1: 250

➤ ANEXE:

Certificat de urbanism nr.eliberat de Primăria Mun. Reșița
Extras CF Reșița top 870-b-1-2-1., în suprafață de 379,00mp

MEMORIU de URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere

- Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE DS+P+3 (7 apt+7 parcări)
- Beneficiar: Rista Emanuel Ioan
- Proiectant: BIA Adina Bocicai
- Data elaborării: 2021

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu solicitările beneficiarului și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului. Se conformează LEGII 350 / 07.2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL și Ghidului GM 009-2000.

Se întocmește ca urmare a solicitărilor din Certificatul de Urbanism nr. **281/ 12.08.2021**, eliberat de Primăria Reșița, pentru obiectivul – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE DS+P+3 (7 apt+7 parcări)

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

⇒ Amplasarea unei clădiri de locuit pe teren privat din intravilan Mun. Reșița, asigurarea cu locuri de parcare/garare și utilități. Apartamentele vor fi destinate închirierii, sau vânzării. Grupul țintă e reprezentat de familii tinere, cu sau fără copii, sau tinerii necăsătoriți.

Tema de proiectare concepută de beneficiar, solicită valorificarea cât mai eficientă a unui mic lot, liber de construcții, situat într-o zonă de interes a orașului. Numărul de apartamente și componența acestora se va adapta condițiilor impuse de reguli urbanistice, alte norme tehnice și RLU Mun. Reșița aferent PUG în vigoare. O solicitare expresă, se referă la numărul minim de apartamente -7 buc. Deși beneficiarul nu este în cunoștință de reglementările urbanistice, a solicitat și asigurarea cu un număr de parcări, cel puțin pentru 1/2 din numărul de apartamente. La ultimul nivel, beneficiarul solicită un apartament pe 2 nivele, care va reveni administratorului de bloc, respectiv investitorului.

Conform prezentării de mai jos, rezultă ca necesară revizuirea indicilor aprobați pentru zonă, prin PUG Mun. Reșița.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

- ridicare topo și plan de delimitare: determină poziția în cadrul orașului, prin coordonate STEREO 70, vecinătăți.
- studiul geotehnic: stabilește natura terenului, ca bun de fundare și face recomandări privind condițiile de fundare, prezintă elemente ale cadrului general climatic și hidrografic.
- PUG Reșița: stabilește indicatori și regim de înălțime pentru UTR 4.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- probleme de echipare edilitară și modul de rezolvare.
- PUD LOCUINȚE COLECTIVE P+3 REȘIȚA – PR. Nr. 951-2021

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3.1. Amplasament

Obiectivul studiat se află în apropierea unui centru de interes local, format de scuarul cuprins între Bloc 800, fosta Universitatea „Eftimie Murgu”- secție a Universității „ Babeș Bolyai” Cluj, blocuri cu regim mediu de înălțime și complexul comercial „Hen”.

Adresa este Str. Nichita Stănescu nr. 2. Este identificat cu CF 331 Reșița Română, nr. top 870/b/1/a/1, și are o suprafață de 379,50mp.

Se încadrează în UTR 4, ce cuprinde și Staționar 2 al Spitalului Județean CS. UTR este mărginit de Str. I.L.Caragiale, B-dul. Revoluția din Decembrie, Str. Spitalului, Piața Eftimie Murgu, Str. Petru Maior și dos de blocuri situate pe Str. Corbului. Este un UTR limitrof zonei centrale

3.2. Scurt istoric, caracterul general al zonei

În perioada 1950-1960, un țesut de factură rurală al Reșiței, a fost reconstruit prin amplasarea unor obiective de utilitate publică, frontul Bulevardului Revoluția din Decembrie a fost bordat de spații comerciale și blocuri de locuit. Au apărut „Institutul de subingineri”, Banca Națională și blocul Băncii, spitalul municipal, căminul de nefamiliști din Blocul 800, o serie de blocuri P+4. Între Str. Spitalului și dosul B-dul. Revoluția din Decembrie, s-a păstrat o insulă de locuințe individuale pe străzile Nichita Stănescu, Unirii și Octavian Goga. Inițial au fost case parter, sau demisol și parter în funcție de natura terenului, cu multe anexe gospodărești înșiruite în adâncimea lotului. Parcelarul, format din loturi cu deschidere de 15-20m și adâncimi de 45-50m, a fost segmentat, s-au format loturi având dimensiuni de 300-400mp maxim. Casele au rămas o bună perioadă la nivelul celor tradiționale, cu 2-3 camere, regim parter. În perioada ultimelor 2 decenii, aceste case au fost modernizate, s-a ridicat nivelul unor construcții până la P+3+M. Indicele de ocupare a terenului a fost depășit față de propunerile din PUG (elaborat în 2010), astfel încât, de la 50% cât este prevăzut în PUG, s-a ajuns pe unele loturi la POT= 80-85%, iar CUT a crescut peste 1,00.

Este o zonă de interes imobiliar, dată fiind vecinătatea cu zona centrală, cu un centru universitar, sau spații comerciale diverse. Astfel se justifică creșterea indicilor de ocupare, pe 75% din totalul clădirilor de locuit din vecinătate.

Au mai rămas de rezolvat în UTR:

- unele probleme de circulație ale zonei = restricțiuni în gabaritul unor străzi, intersecții cu încadrări dificile, care impun restructurări ale fondului construit existent.
- lipsa locurilor de parcare pentru o zonă cu aflux mare de persoane spre diverse spații administrative, notariale, de învățământ, sau comerț de folosință zilnică și rară.
- O separare clară între zona de locuințe colective și cele individuale. De regulă, dosul blocurilor e îmbâcsit de anexe, garduri de factură deversă, circulații pietonale necontrolate, spații verzi neamenajate.

3.3. Accesibilitate

Terenul analizat este accesibil auto din 2 străzi ale zonei: Str. Nichita Stănescu și Str. Octavian Goga. Străzile cele 2 sunt de deservire locală (cat:IV), cu profil îngust de numai 4,2-5,0m. Acestea au relații spre Str. Unirii, sau parcare din curtea Blocului 800.

Accesul pietonal este suplimentat de o relație directă spre Str. Lucian Blaga, prin mai multe pachete de trepte ce urmăresc frontul de case, sau spre Str. Unirii pe lângă „1100 articole”- spațiu comercial pentru piese de instalații.

Trotuarele de pe străzile ce mărginesc lotul, sunt minimale, uneori sub 90cm lățime, și nu sunt amenajate- se observă intervenții în timp cu încercări ale cetățenilor de a le betona, sau pava.

3.4. Suprafața ocupată. Vecinătăți.

Ca vecinătăți există locuințe individuale cu regim de înălțime variind de la P la P+3+M, sau blocuri P+4.

Este un lot de colț, între strada O. Goga și N. Stănescu, cu frontul principal la Str. N. Stănescu (lățime front=11,83m). Ca vecin dreapta, se ridică o casă P+1+M cu spațiu liber de cca.3m față de limita de lot, iar la dos de lot se ridică o clădire P+2, alipită limitei de lot.

De menționat este deschiderea vizuală dinspre Str. Lucian Blaga, descendentă, asupra acestui colț stradal. Deschiderea este formată pe 2 laturi din clădiri de locuit Ds+P, deschidere cu anvergură de cca.15m, care oferă o imagine necontrolată asupra zonei de studiu, după dispariția casei ce mobilă colțul străzilor din aval.

Terenul zonei este denivelat, făcând parte din versantul Dealului Ciorii, la poalele sale, cu cădere dinspre Str. Lucian Blaga spre lot. Parcela în sine are un teren plan, obținut prin nivelarea de după demolarea unor corpuri de clădire anterioare cumpărării terenului de către beneficiar.

3.5. Ocuparea terenurilor.

- Terenul este liber de construcții.
- Nu există nici branșamente la utilitățile zonei.
- Conform extrasului CF, terenul este destinat construcțiilor, intravilan.
- Suprafața lotului este de 379mp (măsurată=379,50mp).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenului

- Conform extras CF, terenul se află în proprietatea privată a lui Rista Emanuel Ioan și soția Rista Lenuth-Natalia.
- Lucrările vor fi finanțate de către beneficiar.
- Nu se prevăd modificări în regimul juridic al terenului.
- În perioada execuției se va impune ocuparea temporară a str. O.Goga, pentru aprovizionare, montare schele, evacuare teren excedentar și deșeuri.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA. REGLEMENTĂRI.

4.1 OBIECTIV NOU. FUNCȚIUNE.CAPACITATE.

Se propune o clădire de locuit cu 4-5 nivele, conținând apartamente de 1-2-3 camere.

Regimul de înălțime propus va fi cf. CU: Ds+P+3E, sau Ds+P+3+M în varianta a II-a.

SE prezintă V1, la solicitarea beneficiarului, care dorește o cât mai mare eficiență pe lot, iar varianta 2, este conformă cu prevederile din CU.

Împărțirea pe nivele va fi în varianta 1:

- Demisol: 6 locuri parcare, 1 garaj, centrala termică a clădirii, camera de gunoi, boxe
- Parter: scara principală, scara secundară acces subsol, 2 apt. a 3 camere
- Etaj 1: scara principală, 2 apt 3 camere, 1 garsonieră
- Etaj 2: scara principală, 1 apt 3 cam, 2 apt.2 cam
- Etaj 3: un apartament pe 2 nivele cu 4 camere, 1 apt 2 cam..

Total apartamente: 4 cam: 1 apt.; 3 cam: 5 apt; 2cam:3 apt.; 1cam:1 apt. **TOTAL = 10 apt.**

Împărțirea pe nivele va fi în varianta a II-a:

- Demisol: 6 locuri parcare, 1 garaj, centrala termică a clădirii, camera de gunoi, boxe
- Parter: scara principală, scara secundară acces subsol, 2 apt. a 3 camere
- Etaj 1: scara principală, 1 apt 3 cam, 2 apt.2 cam
- Etaj 2: 1 apt. 2cam, un apartament duplex, pe 2 nivele cu 4 camere.
- Etaj 3: casa scării, dormitoarele apt duplex

- Total apartamente: 4 cam:1apt.; 3 cam:3 apt; 2 cam: 3 apt; 1 cam:0 **TOTAL = 7 apt.**
In toate variantele, fiecare retragere de nivel generează terase circulabile, iar mansarda din var.1 se acoperă cu șarpantă și învelitoare de țiglă. In var.2, nivelul 3,peste dormitoare se acoperă cu terasă necirculabilă.

Conform CU se menționează 7 apartamente propuse (Varianta 2), dar prin proiect se pot obține cele 10 menționate în var.1 prin crearea unui apartament cu mansardă la nivel et.3, soluții de compartimentare cu spații deschise între camera de zi și bucatărie, reducerea holurilor și a circulațiilor interne.

Suprafața utilă apartament 4 camere – 119 mp

Suprafața utilă apartament 3 camere -medie 70 mp

Suprafața utilă apartament 2 camere – medie 54mp

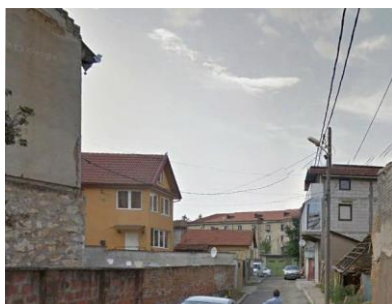
Suprafața utilă apartament 1 cameră- medie 28 mp

Demisolul a fost impus pentru realizarea locurilor de parcare solicitate- 7 buc, care nu pot fi rezolvate la nivelul solului din lipsă de spațiu de manevră, sau impuneri dictate de OMS 119-2014 cu privire la poziția lor față de goluri de fereastră ale locuințelor învecinate, sau indicele de spații verzi necesari locuitorilor.

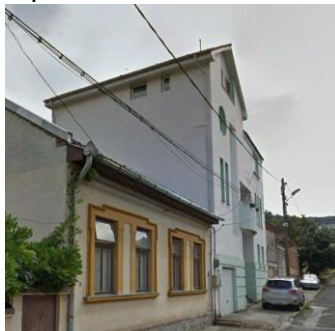
4.2 CONFORMAREA SPAȚIALĂ A CLĂDIRII. RELAȚIA CU VECINĂTĂȚILE. INTEGRARE

Lotul redus ca lățime, vecinătatea cu clădiri de locuit existente, a făcut ca noua construcție să se desfășoare liniar pe frontul Străzii O.Goga. Au fost o serie de condiționări dictate de norme urbanistice, sau ale condițiilor de igienă, care au dus la o anumită conformare a clădirii:

- Regimul de înălțime: regula spune că se pot construi clădiri cu cel mult 1 nivel peste clădirea cea mai apropiată. Pe strada o. Goga, vecinătatea este constituită dintr-o clădire P+2, iar în vis-a vis există o clădire P+2+M. Pe str. N. Stănescu, există case P+3, P+2+M. Deci, regimul propus P+3, se încadrează în zonă.



Str. O.Goga



Str. Nichita Stănescu



- Regula de vizibilitate, cod civil: Se impune păstrarea unei distanțe de minim 3,0m a fațadelor cu goluri, față de limita de proprietate, lucru respectat prin retragerea cu 3,02m a clădirii, față de limita din dreapta. Față de limita din dos se creează o nișă retrasă cu 1,20m, în zona în care vecinul a pozat goluri de vedere chiar la limita de proprietate. O travée se lipește la calcanul vecinului, păstrând un rost de tasare la fundații.
- Regula de înșorire: Conform RLU, se va păstra o distanță între clădiri egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte. Clădirea a fost conformată în trepte, tocmai pentru a asigura o distanță suficientă față de fațada casei din dreapta. În varianta 1 se asigură 6,09m, la nivel atic =9,40m. Unde regimul de înălțime crește, clădirea propusă nu are în vecinătate care trebuie ferită. Corpul median cu înălțime de 12,6m la atic, se situează la 7,54m față de casa vecină.

În varianta 2, distanțele dintre clădirea propusă și vecin dreapta sunt aproape egale cu înălțimea la atic: 6,9m distanță la atic de 6,20m, sau 7,54m la atic de 9,30m.

Distanțele depășesc condițiile impuse de RLU aferent PUG Reșița.

Deși frontul de vis a vis pe Str. O Goga este discontinuu, se păstrează în punctul cel mai apropiat față de o fereastră, o distanță de 10,12m.

- Orientarea față de punctele cardinale a clădirii, impusă de lotul ales, dezavantajează frontul străzii O.Goga, care are cele mai multe suprafețe vitrate: NV. În compensare, s-au format majoritatea apartamentelor astfel încât permit o orientare dublă, și spre SE. Frontul principal al Str. N. Stănescu este orientat NE, astfel încât toate terasele au posibilitatea iluminării optime la orele dimineții.

- Regula de asigurare a spațiilor verzi pe lot: indicele de spații verzi propus pe lot este de 23,33%, față de indicele de 25% solicitat prin RLU. Pentru remedierea diferenței, se propune o terasă înierbată peste garajul propus la dos de lot, echivalent a 18mp. La fel, fiecare terasă circulabilă, va fi bordată de jardiniere pe contur, cu suprafețe totale de minim $28 \times 0,6 = 16,80$ mp.

- Asigurarea scurgerilor pluviale. Toate terasele vor avea scurgere pluvială prin canale pluviale, cu racord la canalizarea străzilor adiacente. Acoperișul casei vecine, din dos de lot, cu cornișă ce depășește limita de proprietate, se va retrage, sau își va rezolva scurgerea de la burlane pe lotul propriu și spre canalizarea străzii O. Goga.

- Împrejmuirea. Este o lucrare ce diferă de la cele 2 laturi libere ale clădirii:

- o Spre stradă se împrejmuește cu gard viu H=90cm, iar la acces auto se prevede o barieră cu cartelă.
- o Spre vecin dreapta împrejmuirea se va realiza pe zidul de sprijin ce asigură stabilitatea terenului la limita de proprietate, ca urmare a excavărilor pentru realizarea rampei denivelate. Față de cota terenului actual, înălțimea va fi de max.2,00m, și se va realiza din zidărie, trafor.

Obiectivul propus, cel de a încheia vederea dinspre Str. Unirii-Lucian Blaga, se va realiza printr-o clădire în trepte ascendente, astfel încât apartamentele de la nivelul străzii principale L. Blaga, (încărcată cu trafic greu) să fie retrase cu cca. 15m de la carosabil, și să nu fie stânjenite de noxele rezultate din trafic. Parterul și parțial etajul I sunt sub cota străzii principale și sunt protejate de taluzul verde orientat spre lot. Terasele succesive, cu bordură verde, vor avea un impact vizual plăcut din perspectiva descendentă dinspre circulația majoră.

4.3. REALIZAREA CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

- Se asigură un acces auto pe lot, denivelat față de cota străzilor vecine, pentru intrarea la demisolul prevăzut cu locuri parcare, spații utilitare. Gabaritul de numai 3,00m lățime, permite cu greu accesul autovehiculelor ISU, dar clădirea este liberă pe 2 fronturi orientate spre stăzile orașului, conformându-se astfel, cerințelor din P118-1999.
- Rampa auto, cu coborâre din Str. N.Stănescu, preia o diferență de nivel de 1,350m, pe o lungime de 16,0m. Pornirea rampei se va face de la trotuar, fără a interveni în domeniul public.
- Accesul pietonal spre casa de scară este asigurat prin Str. O Goga, cu trepte rezolvate în interiorul lotului, astfel încât acestea nu se evazează spre domeniul public.
- Casa scării este unică, într-o rampă, și cu cursivă pe o latură. Fiecare nivel (2,85m înălțime) e deservit de rampa cu 16 trepte de 29x17,8 cm, lățimea sa și a cursivei este de 1,20m. Lungimea blocului, de 30m, distanțele de parcurs până la scară dinspre apartament, nu impune o scară suplimentară de evacuare în caz de incendiu.

4.3 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zonă, pe străzile ce mărginesc lotul, există rețele urbane, la care se vor asigura racorduri și branșamente pentru clădirea propusă:

- Alimentarea cu apă-din str. Nichita Stănescu, cu un cămin apometru în dreptul accesului auto. Fiecare apartament va avea o contorizare proprie.
- Canalizare menajeră- Coloanele de la apartamente se vor scurge la cota demisolului, aflat la sub 1,40m față de Str.N.Stănescu. În curtea imobilului se poate prevedea o pompă pentru evacuarea în canalizarea străzii, dacă aceasta este mai sus de cota colectării din zona curții. Apele sunt de natură menajeră și nu necesită echipamente suplimentare de preepurare.
- Încălzirea se va realiza cu o centrală termică comună a blocului, conform ultimelor reglementări. Va fi alimentată cu gaz metan, din trasee existente. Se prevăd calorifere în încăperi și branșament la gaz metan pentru bucătărie.
- Pentru producerea apei calde menajere, se prevăd panouri solare pe terasa de pe casa scării, în număr echivalent cu nr. apartamente, de unde se distribuie spre fiecare apartament.
- Există traseu LEA de joasă tensiune pe Str. O goga și N. Stănescu, și există posibilitatea legării imobilului spre un bloc măsură situat în holul de intrare în bloc. Deranjantă este poziția unui stâlp de iluminat stradal la numai 50cm față de fațada laterală stânga a blocului. Acesta se propune spre translare în zona articulației de la dos de lot. Și în timpul șantierului, poziția este deranjantă, existând riscul afectării acestuia.

Toate lucrările de săpătură pentru rețele subterane vor fi remediate după executarea lucrărilor și suprafața de teren va fi asfaltată, sau betonată, prin grija investitorului.

Terenul fiind plan, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, dar pentru realizarea demisolului, cu înălțime liberă de 2,10m, afundat 1,4m în teren, sau fundații, se impun excavări și evacuarea pământului excentar. Volum estimat: 300mpx2,5m= 750mc. Doar 25% din pământul de săpătură va fi refolosit la fața locului, restul (560mc) vor fi transportați la locurile indicate de primărie.

4.4 BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Regimul de construire propus este în sistem **cuplat**, parțial, cu clădirea vecină de la dos de lot. 3 laturi rămân libere, fie orientate spre străzi, fie spre circulația internă din latura dreaptă a clădirii.

Regimul de înălțime se conformează la CU: **Ds+P+3 E**, cu diferențe între cele 2 variante.

Aliniamentele stradale sunt respectate:

- La Str. O goga se aliniază la limita domeniului public, și la clădirea vecină.
- La str. N. Stănescu se retrage din aliniament, în corelare cu decroșul clădirii alăturate, rezultând o distanță de 3,59m față de limita domeniului public. Spațiul se înierbează și se împrejmuește cu gard viu h=90cm maxim.

S.C = 231 mp SD_{V1} = 750mp; SD_{V2} = 587 mp

POT = 60,95 CUT_{V1} = 1,98 CUT_{V2} = 1,55

Denumire zonă funcțională	S. varianta 1	%	S. varianta 2	%
TOTAL TEREN	379,00	100,00	379,00	100,00
- SC	231,00	60,95	231,00	60,95
- SD	750,00	-----	587,00	-----
- Circulații	77,60	18,47	77,60	18,47
- Verde	88,40	23,33	88,40	23,33

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului se vor obține:

- Un număr de 7-9 apartamente în zona centrală, de închiriat
- O mobilare adecvată a frontului stradal vizibil dinspre Str. Spitalului, Lucian Blaga
- Asanarea unui lot năpădit de bălării
- Un venit suplimentar al primăriei prin taxe și impozite
- Un venit al beneficiarului, prin închiriere, vânzare apartamente

Măsuri ce decurg în continuare:

- Alegerea variantei optime și aprobarea prin HCL
- Asigurarea cu utilități, translare stâlp iluminat stradal
- Realizarea proiectului de execuție și aprobarea acestuia prin AC

Punctul de vedere al proiectantului:

Se optează pentru varianta 2, care deși nu oferă un număr mai mare de apartamente, se încadrează mai bine în zonă, corespunde ca indicatori cu variații mici și presupune o investiție mai mică din partea beneficiarului.

Intocmit :

arh Adina Bocicai.....

Zona Reșița se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată, cu influențe mediteraneene. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte, cu excepția ultimilor ani

Caracterizarea climaterică a zonei:

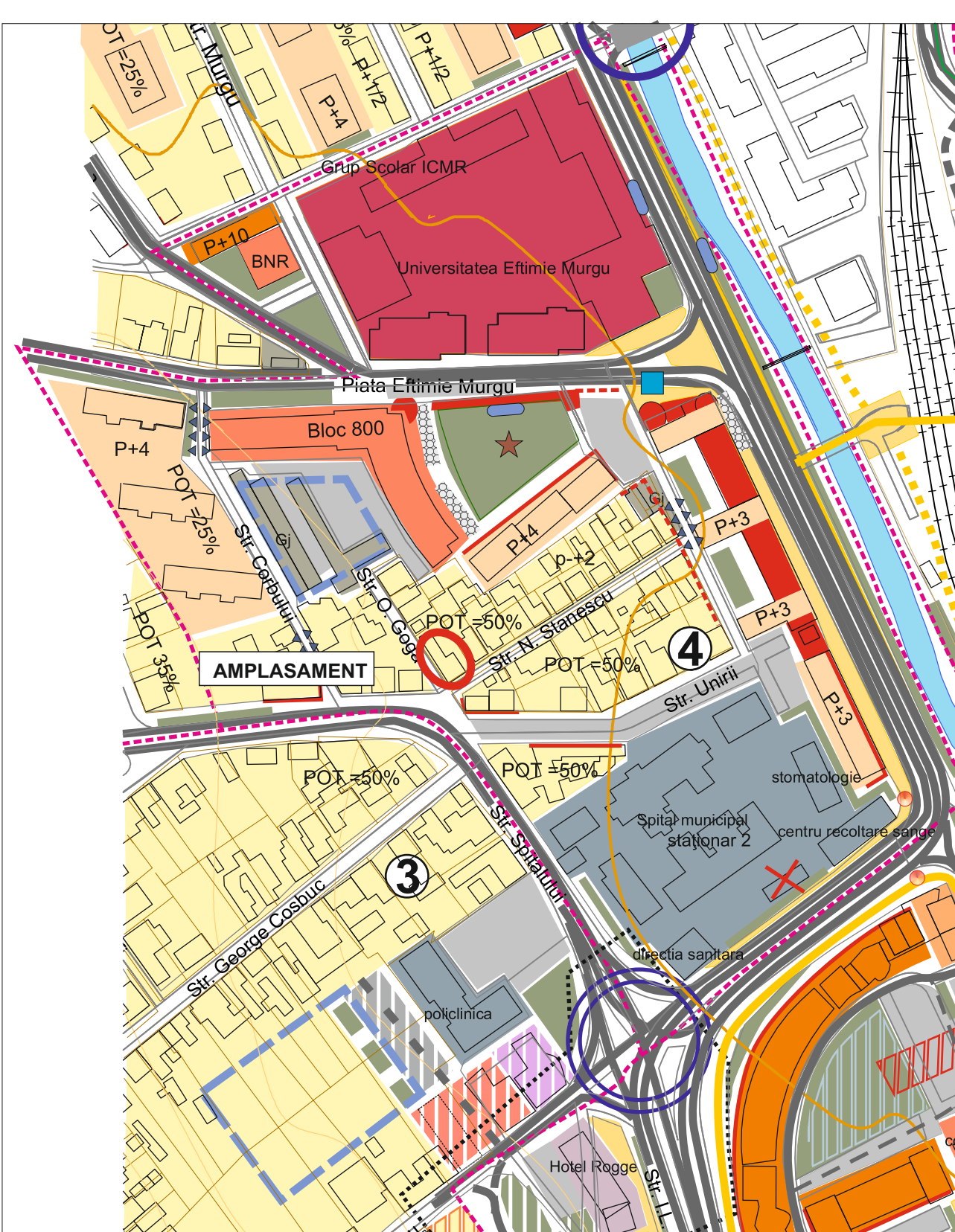
- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 18 zile / an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm / an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal / m² la 21.06 și 118 cal / m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.


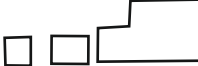
Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere geologic terenul este bun de fundare. Se vor face sondaje detaliate la fața de PT.



Incadrare în UTR 4, cf. PUG Municipiul Reșița



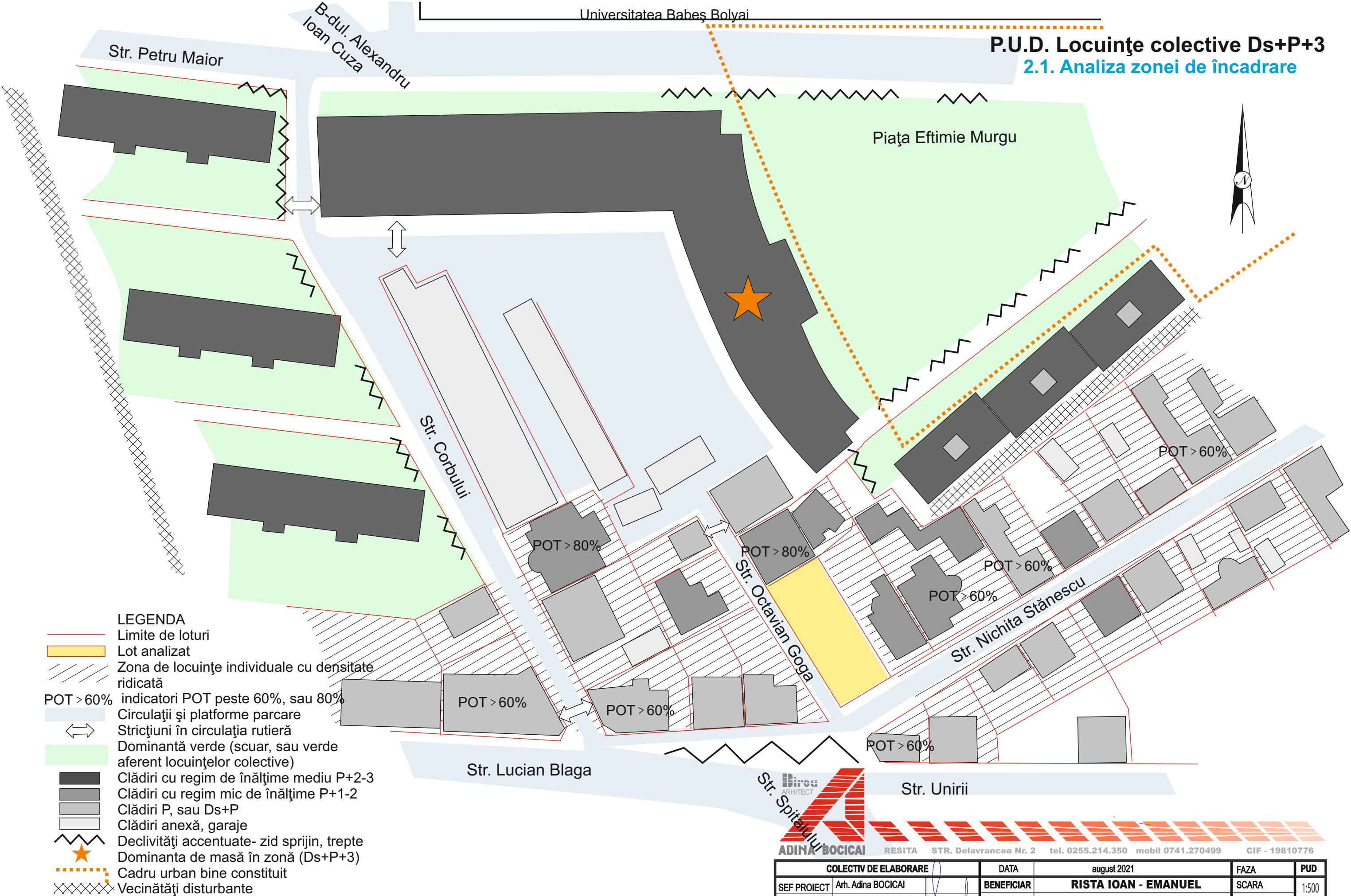
-  LIMITA DE LOT
-  CLĂDIRI DISPĂRUTE



ADINA BOCICAI RESITA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. 0255.214.350 mobil 0741.270499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE		DATA	FAZA	PUD
SEF PROIECT	Arh. Adina BOCICAI	august 2021	SCARA	1:1%
PROIECTAT		BENEFICIAR		951
PROIECTAT		DENUMIRE PROIECT		
		PLANSA		1

RISTA IOAN - EMANUEL
 CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3
 Reșița Str. Nichita Stănescu nr. 1
PLAN Încadrare in zonă



LEGENDA

- Limite de loturi
- Lot analizat
- Zona de locuințe individuale cu densitate ridicată
- POT > 60% indicatori POT peste 60%, sau 80%
- Circulații și platforme parcare
- Stricțiuni în circulația rutieră
- Dominantă verde (suar, sau verde aferent locuințelor colective)
- Clădiri cu regim de înălțime mediu P+2-3
- Clădiri cu regim mic de înălțime P+1-2
- Clădiri P, sau Ds+P
- Clădiri anexă, garaje
- Declivități accentuate- zid sprijin, trepte
- ★ Dominanta de masă în zonă (Ds+P+3)
- Cadru urban bine constituit
- Vecinătăți disturbante

BIROU ARHITECT
ADINA BOCICAI RESITA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. 0255.214.350 mobil 0741.270499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE		DATA	FAZA	PUD
SEF PROIECT	Arh. Adina BOCICAI	august 2021	SCARA	1:500
PROIECTAT		BENEFICIAR	PR. NR.	951
PROIECTAT		DENUMIRE PROIECT	PL. NR.	2.1
		PLANSA	ANALIZA EXISTENTULUI: parcelar, indicatori	

P.U.D. Locuințe colective Ds+P+3

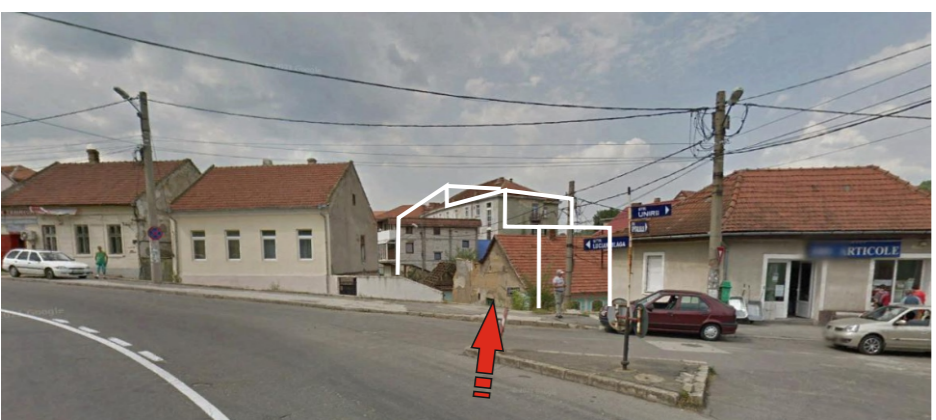
2.2. Analiza lotului și vecini direcți



- LEGENDA**
- LIMITE
 - limite de loturi
 - Limita lotului studiat
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - Locuințe și anexe
 - Împrejmuiri zidite
 - CIRCULAȚII
 - Străzi dublu sens, profil îngust
 - Trepte pietonale
 - Accese auto pe lot
 - REȚELE
 - rețea gaz metan - aerian/ subteran
 - post reglare G.m.
 - rețea alimentare cu apă, cămine branșament
 - rețea canalizare, cămine și captări pluvial
 - rețea energie electrică, aeriană, stâlpi iluminat stradal
 - DISFUNCȚIONALITĂȚI
 - Aliniamente stradale, cu retrageri locale
 - Aliniament stradal neconturat
 - Vedere de colț stradal, nesușținută corespunzător
 - Goluri de vedere ale vecinului spre lot analizat
 - Evazări etaj peste cota domeniului privat spre domeniul public
 - Spațiu verde în debleu, neamenajat

Construcții dispărute de pe lot

SC = SD = 158,10mp
 SU = 127,10 mp
 POT= 41,71%
 CUT = 0,42



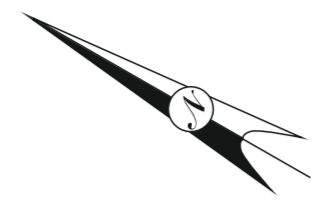
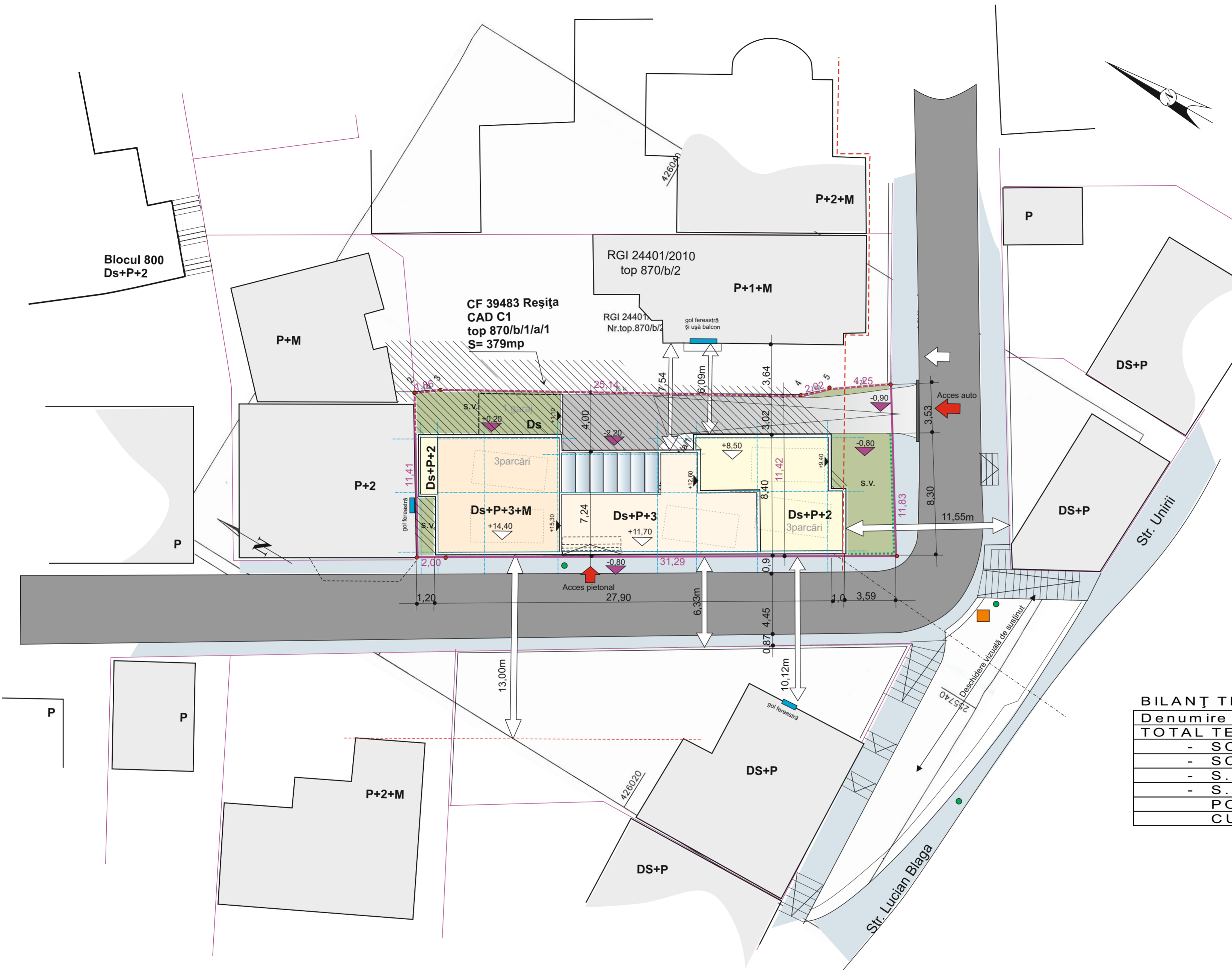
Volum propus pentru închidere vizuală colț stradal- plan secund

Birou ARHITECT

ADINA BOCICAI RESITA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. 0255.214.350 mobil 0741.270499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE		DATA	FAZA	PUD
SEF PROIECT	Arh. Adina BOCICAI	august 2021	SCARA	1:250
PROIECTAT		BENEFICIAR		
PROIECTAT		DENUMIRE PROIECT		
		PLANSA		
			PR. NR.	951
			PL. NR.	2.2

P.U.D. Locuințe colective Ds+P+3
3.1. Propuneri urbanistice. reglementări.V1.



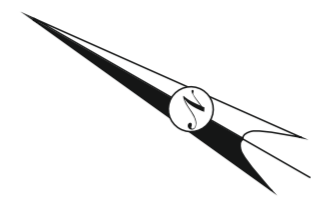
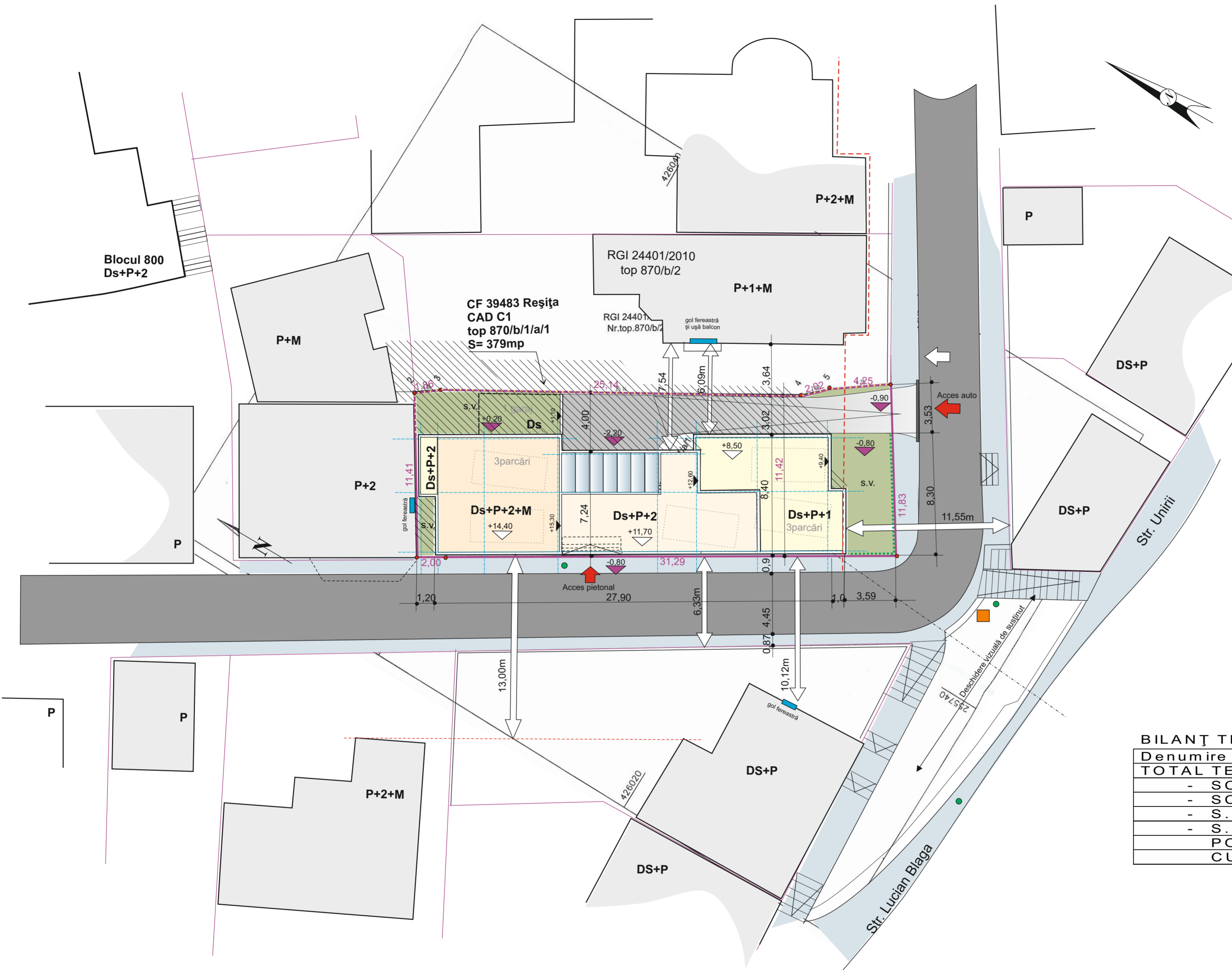
- LEGENDA**
- Limite**
- limite de proprietăți
 - limita lotului studiat
 - limita de aliniament la Str. Nichita Stănescu
 - împrejurire pe zid de sprijin
 - împrejurire verde, joasă
- Construcții**
- clădiri de locuit, anexe existente
 - goluri de ferestre și evazări ale vecinilor
 - clădire propusă în 3 trepte de nivel-terase circulabile
 - luminatoare și captatori solari la nivel terasă
 - părți de construcție Ds cu terasă înierbată
 - cote de nivel la sol/ pe terase/ la atic
 - marcarea loc parcare, garare la nivel demisol
 - distanțe dintre clădiri, pentru asigurare însoțire, vedere retrasă
- Spații verzi pe lot**
- Circulații**
- străzi existente, slab amenajate
 - trotuare publice
 - acces curte în rampă
 - bordură teșită la carosabil
 - accese pe lot

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Denumire zonă funcțională	Suprafață propusă	%
TOTAL TEREN	379,00	100,00
- SC la sol	231,00	60,95
- SCD	750,00	----
- S. Circulații	77,60	18,47
- S. Verde	88,40	23,33
POT		60,95%
CUT		1,98

ADINA BOCICAI RESIȚA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. 0255.214.350 mobil 0741.270499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE	DATA	FAZA	PUD
SEF PROIECT Arh. Adina BOCICAI	august 2021	SCARA	1:200
PROIECTAT	BENEFICIAR RISTA IOAN - EMANUEL	PR. NR.	951
PROIECTAT	DENUMIRE PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3 Reșița Str. Nichita Stănescu nr. 1	PL. NR.	3.1
	PLANSA PLAN PROPUS. REGLEMENTĂRI. V1.		



- LEGENDA**
- Limite**
- limite de proprietăți
 - limita lotului studiat
 - limita de aliniament la Str. Nichita Stănescu
 - împrejurire pe zid de sprijin
 - împrejurire verde, joasă
- Construcții**
- clădiri de locuit, anexe existente
 - goluri de ferestre și evazări ale vecinilor
 - clădire propusă în 3 trepte de nivel-terase circulabile
 - luminatoare și captatori solari la nivel terasă
 - părți de construcție Ds cu terasă înierbată
 - cote de nivel la sol/ pe terase/ la atic
 - marcarea loc parcare, garare la nivel demisol
 - distanțe dintre clădiri, pentru asigurare însoțire, vedere retrasă
- Spații verzi pe lot**
- Circulații**
- străzi existente, slab amenajate
 - trotuare publice
 - acces curte în rampă
 - bordură teșită la carosabil
 - accese pe lot

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Denumire zonă funcțională	Suprafață propusă	%
TOTAL TEREN	379,00	100,00
- SC la sol	231,00	60,95
- SCD	58,700	----
- S. Circulații	77,60	18,47
- S. Verde	88,40	23,33
POT		56,20%
CUT		1,55

BIROU ARHITECT

ADINA BOCICAI RESITA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. 0255.214.350 mobil 0741.270499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE	DATA	FAZA	PUD
SEF PROIECT Arh. Adina BOCICAI	august 2021	SCARA	1:200
PROIECTAT	BENEFICIAR RISTA IOAN - EMANUEL		
PROIECTAT	DENUMIRE PROIECT CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE Ds+P+3	PR. NR.	951
	Reșița Str. Nichita Stănescu nr. 1	PL. NR.	3.2.
	PLANSA PLAN PROPUS. REGLEMENTĂRI. V2		